

# ARA-VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKASVALINNAN VALVONTAA KOSKEVAT HELSINGIN, ESPOON JA VANTAAN KAUPUNKIEN OHJEET

12.2016

## Sisällys

JOHDANTO .....	2
1. ASUKASVALINTA.....	2
2. ASUNTOJEN HAKU.....	2
2.1 Julkinen ja yleinen haku.....	2
2.2 Asuntohakemus.....	2
2.3 Hakemukseen tarvittavat selvitykset .....	3
3. ASUKASVALINNAN PERUSTEET .....	4
3.1 Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet .....	4
3.2 Tulot .....	4
3.2.1 Enimmäistulorajat pääkaupunkiseudulla .....	4
3.3 Varallisuus .....	5
3.3.1 Varallisuusrajat Espoossa, Vantaalla ja Helsingissä.....	5
3.4 Etusijajärjestys.....	6
4. OSAOMISTUSASUNTOJEN ASUKASVALINTA .....	7
5. ERITYISET ASUKASVALINTAPERUSTEET .....	7
5.1 Poikkeus varallisuuden enimmäisrajoista .....	7
5.2 Poikkeus varallisuuden ja tulojen määrästä .....	8
5.3 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen .....	8
6. TILAPÄISET POIKKEUSLUVAT .....	8
6.1 Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa .....	8
6.2 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen.....	9
7. ASUNNON KOKO JA ASUMISVÄLJYYS.....	9
8. ASUKASVALINNAN VALVONTA.....	9
8.1 Etukäteen kunnalla hyväksyttävät asukasvalinnat .....	9
8.2 Pistokokein tehtävä valvonta .....	10
9. ASUNTOMARKKINASELVITYS .....	10
10. OHJEEN VOIMAANTULO .....	10
11. YHTEYSTIEDOT .....	10

## JOHDANTO

ARA-vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), joka antaa vuokratalojen omistajille ja kunnille ohjeita asukasvalinnan menettelytavoista. Osa asukasvalintaperusteista on kunnan harkinnassa ja eri kuntien valvontatavat voivat vaihdella.

**Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat sopineet yhteisistä asukasvalintojen menettelytavoista ja valvonnasta.** Tämä ohje toimii ARAn Asukasvalintaopasta (*Asukasvalintaopas arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin*) täydentävänä ohjeena. Jatkossa tässä ohjeessa viitataan ARAn Asukasvalintaoppaaseen. Asukasvalintaoppaasta löytyvät kattavasti kaikki asukasvalintoja ohjaavat keskeiset säädökset ja ohjeet. Asukasvalintaopas on saatavilla ARAn internetsivulta [www.ara.fi/asukasvalinta](http://www.ara.fi/asukasvalinta).

➤ Helsingin, Espoon ja Vantaan yhteiset asukasvalinnan täydentävät ohjeet on korostettu oheisin tekstikehyksin.

## 1. ASUKASVALINTA

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Valtioneuvosto on vahvistanut tarkemmat asukkaiden valintaperusteet, joita sovelletaan sekä **arava-vuokra-asunnoissa että korkotukivuokra-asunnoissa** (ns. ARA-vuokra-asunnot). Osaomistusasuntoihin sovelletaan samoja asukasvalintaperusteita kuin ARA-vuokra-asuntoihin. Asukasvalintaa koskevat keskeiset säädökset on esitetty Asukasvalintaoppaassa sivulla 5.

Laki vuokratalojen rakentamislainojen **lyhytaikaisesta korkotuesta** (574/2016) astui voimaan 1.8.2016. Tehtäessä asukasvalintoja lyhyen korkotuen asuntoihin selvitetään ainoastaan hakijaruokakunnan tulot, mutta ei heidän asunnontarvettaan tai varallisuuttaan. Lyhytaikaisen korkotuen vuokra-asuntojen asukasvalintaan on oma ohjeistuksensa, joka löytyy Asukasvalintaoppaasta sivuilta 31-32.

## 2. ASUNTOJEN HAKU

### 2.1 Julkinen ja yleinen haku

Ympäristöministeriö on antanut asetuksen (182/2003) arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakumenettelystä. Asetuksen mukaan ARA-vuokra-asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavina. Lisätietoa asuntojen hakumenettelystä löytyy Asukasvalintaoppaan kohdasta 4. *Miten asunnot ilmoitetaan haettaviksi* (s. 19-20).

Rajattua hakua vain tietyille ryhmille (esim. työsuhdeasunnot) voidaan käyttää silloin, kun ryhmä on riittävän laaja ja se on perusteltua ottaen huomioon asuntojen omistussuhteet ja käyttötarkoitus.

➤ Rajattu hakumenettely edellyttää aina asunnon sijaintikunnan lupaa.

### 2.2 Asuntohakemus

ARA-vuokra-asuntoja haetaan asuntohakemuslomakkeella. Ympäristöministeriön asetus (904/2006) määrittää tiedot, jotka asuntohakemuslomakkeella tulisi vähintään olla.

Asetuksesta ilmenevät myös pakolliset liitteet, joiden on oltava asuntohakemuksen mukana asukasvalintapäätöstä tehtäessä. Vuokra-asunnon hakijoilla tulee olla tieto asuntohakemuksen voimassaoloajan pituudesta. Hakemuksen on oltava voimassa vähintään kolme kuukautta. Asuntohakemuksesta lisätietoja löytyy Asukasvalintaoppaasta (s. 20-21).

- Jos vuokratalon omistaja käyttää omaa hakemuslomaketta, siinä on oltava ympäristöministeriön asetuksessa edellytetyt tiedot. Tämän varmistamiseksi hakemuslomake on hyväksyttävä kunnalla ennen sen käyttöönottoa. Myös hakemuslomaketta uusittaessa lomake tulee hyväksyttävä kunnalla. Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla riittää, että joku näistä kunnista on lomakkeen hyväksynyt.

## 2.3 Hakemukseen tarvittavat selvitykset

Asukasvalintaoppaassa (5.3 Hakemuksen liitteet, s. 21) luetellaan mitkä selvitykset on annettava asuntohakemuksen liitteeksi **ennen vuokrasopimuksen tekemistä**.

- Jos hakijan varallisuutena on osakehuoneisto, voidaan osakehuoneiston jälleennyntihinta määrittää Tilastokeskuksen julkaisemien vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräisten neliöhintojen perusteella, ellei hakijalla ole kiinteistönvälittäjältä myyntitoimeksiantoa/välityssopimusta tai kauppakirjaa vuoden sisällä tehdystä kaupasta.
    - Tilastokeskuksen vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat huoneisto- ja talotyyppin mukaan löytyvät Tilastokeskuksen nettisivuilta osoitteesta <http://tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html> (julkaistaan neljä kertaa vuodessa).
    - Ympäristöministeriön ja ARAn ylläpitämältä nettisivustolta <http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/> saa toteutuneita asuntokauppatietoja viimeisen 12 kuukauden ajalta.
  - Mikäli hakijan varallisuutena on kiinteistö, pyydetään hakijaa toimittamaan kyseisen vuoden kiinteistöverolippu. Jos kiinteistöverolipussa veron perusteena oleva hakijan omistussuuden mukainen verotusarvo yhteensä alittaa 20 000 euroa, otetaan kiinteistön arvona huomioon verotusarvo sellaisenaan. Jos verotusarvo ylittää 20 000 euroa, tulee hakijan toimittaa esimerkiksi kiinteistönvälittäjän antama luotettava selvitys kiinteistön jälleennyntihinnasta hakemusajankohtana.
  - Jos varallisuutena on muita osakkeita ja arvopapereita, hakijan tulee toimittaa selvitys niiden arvosta hakuajankohtana.
  - Jos hakijaruokakunta muuttaa työpaikan vuoksi pääkaupunkiseudulle ja haluaa, että huomioon otettavasta varallisuudesta vähennetään lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon arvo, on ennen valintapäätöksen tekemistä otettava yhteyttä asianomaisen kunnan asuntoviranomaiseen. Asunnon arvon vähentäminen varallisuudesta ei kuitenkaan pääsääntöisesti koske muuttoa pääkaupunkiseudulta eikä kehyskunnista Helsinkiin, Espooseen tai Vantaalle.
- Edellä mainitussa tilanteessa hakemukseen on liitettävä:
- selvitys lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon käytöstä ja vuokran suuruudesta, jos asunto annetaan vuokralle (vuokra otetaan huomioon hakijaruokakunnan tulona asukasvalinnassa)
  - työnantajan todistus uudesta työpaikasta tulopaikkakunnalla tulon selvityksiin

- tarvittaessa selvitys syistä (paikkakuntien välinen etäisyys tai hankalat kuluyhteydet), joiden vuoksi hakijaruokakuntien jäsenten ei ole tarkoituksenmukaista kulkea päivittäin työmatkaa omasta asunnosta.

### 3. ASUKASVALINNAN PERUSTEET

#### 3.1 Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet

Tavoitteena on, että ARA-vuokra-asunnot tarjotaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Tarkoituksena on, että useita asuntomarkkinoilla vaikeasti asutettavia hakijoita ei asutettaisi samaan taloon ja samalle alueelle.

Asukasvalinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot.

Asukasvalintapäätöksen tekeminen edellyttää aina hakijoiden asunnontarpeen kiireellisyiden keskinäistä vertailua, josta tarkemmin tämän ohjeen kohdassa 3.4 Etusijajärjestys ja Asukasvalintaoppaassa (3.5 Etusijajärjestys s.14-16).

#### 3.2 Tulot

Hakijaruokakunnan tulot kuuluvat asukasvalintaperusteisiin tasavertaisena tekijänä hakijaruokakunnan asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa ja ne on otettava huomioon hakijoita etusijajärjestykseen asetettaessa. Tarkemmat ohjeet tulojen huomioimisesta, laskemisesta ja hakijaruokakuntien tulojen vertailusta löytyvät Asukasvalintaoppaasta (3.4 Tulot, s. 10-14).

- Talonomistajien tulee olla valmiit esittämään pyydettyä kaikkien asuntoa hakeneiden ja asunnon saaneiden tulotiedot pyydetyltä ajanjaksolta.

#### 3.2.1 Enimmäistulorajat pääkaupunkiseudulla

**ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnoissa sovelletaan enimmäistulorajoja 1.1.2017 alkaen Espoossa, Helsingissä, Kauniaisissa ja Vantaalla.**

Lisäksi edellä mainituissa kunnissa hakijoiden tulot tarkistetaan 1.1.2017 alkaen myös asunnon oma-aloitteisissa vaihtotilanteissa, eli ruokakuntien tehdessä keskinäisen vaihdon vuokra-asunnosta toiseen tai vaihtaessa asuntoa saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen.

Asukkaaksi valitsemisen edellytyksenä on, että yhden hengen ruokakunnan enimmäistulot eivät ylitä 3000 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi aikuinen, kunkin aikuisen osalta tulorajaan lisätään 2100 euroa. Ensimmäisestä lapsesta lisätään tulorajaan 650€ ja kustakin seuraavasta lapsesta 600€.

**Esimerkkejä tulorajoista:**

1 aikuinen	2 aikuista	1 aikuinen ja 1 lapsi	2 aikuista ja lapsi	2 aikuista ja 2 lasta	2 aikuista ja 3 lasta
3000	5100	3650	5750	6350	6950

Näitä enimmäistuloja ei sovelleta valittaessa asukkaita erityistä tukea asumisessaan tarvitseville henkilöille tarkoitettuun kohteeseen. Erityistä tukea tarvitseviksi ryhmiä (erityisryhmät) katsotaan:

- muistisairaat ja huonokuntoiset vanhukset
- mielenterveyskuntoutujat
- vammaiset
- pitkäaikaisasunnottomat
- tukea tarvitsevat nuoret
- opiskelijat

### 3.3 Varallisuus

Hakijatalouden varallisuutena on otettava huomioon sen yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen ja jollei se ole välttämätön ruokakunnan jäsenelle elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi.

Varallisuuden määrää laskettaessa on hakijan varallisuus otettava huomioon käyvän arvon eli todennäköisen luovutushinnan mukaan. Käyvästä arvosta vähennetään ruokakunnan yhteenlaskettujen velkojen jäljellä oleva määrä opintolainat mukaan lukien.

- Varallisuutena otetaan huomioon hakuhetkellä oleva varallisuus sekä sellainen varallisuus, josta hakija on luopunut hakemuksen tekemistä edeltäneen vuoden aikana esimerkiksi lahjoittamalla tai myymällä.
- Hakijoiden varallisuus tarkistetaan Espoossa, Helsingissä, Kauniaisissa ja Vantaalla 1.1.2017 alkaen myös asunnon oma-aloitteisissa vaihtotilanteissa, eli ruokakuntien tehdessä keskinäisen vaihdon vuokra-asunnosta toiseen tai vaihtaessa asuntoa saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen.

Varallisuuden merkitystä arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet. Jos omaisuus on vaikeasti realisoitavissa, voidaan siitä ottaa huomioon vain osa. Samoin voidaan menetellä, jos hakijoilla on erityisen pienet tulot.

Huomioon otettavasta varallisuudesta voidaan vähentää lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon arvo, jos hakija muuttaa työpaikan takia toiselle paikkakunnalle eikä työmatkojen kulkeminen päivittäin ole tarkoituksenmukaista mm. pitkien etäisyyksien tai hankalien kulkuyhteyksien vuoksi. Ei pääsääntöisesti koske muuttoa pääkaupunkiseudun sisällä. Näissä tapauksissa tulee ennen hakemuksen hyväksymistä ottaa yhteyttä asianomaisen kunnan asuntotoimeen.

Varallisuuden selvittämisestä ja varallisuusrajoista lisätietoa Asukasvalintaoppaan sivuilla 7-9.

#### 3.3.1 Varallisuusrajat Espoossa, Vantaalla ja Helsingissä

ARAN suosituksen mukaisesti lasketut varallisuuden enimmäisrajat ovat:

**Espoossa 1.1.2017 alkaen**

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
64 000 €	79 000 €	106 000 €	116 000 €	126 000 €

Hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 10 000 eurolla henkilöä kohden. Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa ja rajoja muutetaan, mikäli asuntojen hintakehitys sitä edellyttää.

#### Vantaalla 1.1.2017 alkaen

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
52 000 €	65 000 €	86 000 €	96 000 €	106 000 €

Hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 10 000 eurolla henkilöä kohden. Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa ja rajoja muutetaan, mikäli asuntojen hintakehitys sitä edellyttää.

#### Helsingissä 1.1.2017 alkaen

Helsingissä noudatetaan asuntolautakunnan 18.6.2002 tekemän päätöksen mukaan sovellettavia varallisuuden enimmäisrajoja. Helsingin asuntolautakunnan päätöksen mukaisesti varallisuuden enimmäisrajat tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa 30.6. ja 31.12.

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
87 000€	108 000 €	167 000 €	172 000 €	177 000 €

Hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 5 000 eurolla henkilöä kohden.

### 3.4 Etusijajärjestys

Asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat lähtökohtaisesti tasavertaisia kriteerejä asetettaessa hakijoita etusijajärjestykseen. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. (Asukasvalintaopas, 3.5 Etusijajärjestys, s. 14–16.)

#### **HELSINGISSÄ, ESPOOSSA JA VANTAALLA NOUDATETTAVAT VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKASVALINTAPERUSTEET**

Hakijat ryhmitellään asunnontarpeen kiireellisyyden perusteella ryhmiin seuraavasti:

##### **RYHMÄ 1**

##### **ERITTÄIN KIIREELISESSÄ ASUNNONTARPEESSA OLEVAT HAKIJAT**

- asunnottomat
- ulkona ja tilapäissuojissa asuvat
- yömajoissa asuvat
- hoito- ja huoltokodeissa asuvat
- matkustajakodissa tai muussa tilapäismajoituksessa asuvat
- tilapäisesti sukulaisten ja tuttavien luona asunnon puutteen vuoksi asuvat
- asumiskelvottomassa asunnossa asuvat muuttovelvoitteen alaiset hakijat
- hakija on muuttamassa pääkaupunkiseudulle, jossa hakijalla on työpaikka
- erittäin ahtaasti asuvat (vähintään 3 henkilöä/huone)
- vanhempien luona, alivuokralaisena tai yhteiskäyttöisessä asunnossa asuvat
- muu erittäin painava peruste

**RYHMÄ 2****KIIREELLISESSÄ ASUNNONTARPEESSA OLEVAT HAKIJAT**

- ahtaasti asuvat (yli 1 henkilö, mutta alle 3 henkilöä/huone)
- puutteellisesti varustetussa asunnossa asuvat (puuttuu esim. lämmin vesi tai keskuslämmitys)
- hakijalla on tuloihin nähden kohtuuttomat asumiskustannukset
- muu vastaava peruste

**RYHMÄ 3****ASUNNONTARPEESSA OLEVAT HAKIJAT**

- nykyisen asunnon varustetasoa, sijaintia tms. muuttamaan pyrkivät hakijat
- muu peruste

**4. OSAOMISTUSASUNTOJEN ASUKASVALINTA**

Valittaessa asukkaita osaomistusasuntoihin sovelletaan samaa valtioneuvoston asetusta ja samoja asukasvalintaperusteita kuin valittaessa asukkaita ARA-vuokra-asuntoihin.

Kunta valvoo osaomistusasuntojen asukkaiden valintaa niin kauan kuin ne ovat vuokra-asuntokäytössä samalla tavoin kuin muiden ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintoja. Osaomistusasunnoista tarkemmin Asukasvalintaoppaan sivuilla 23 – 24.

**5. ERITYISET ASUKASVALINTAPERUSTEET****5.1 Poikkeus varallisuuden enimmäisrajoista**

Hakija voidaan valita asukkaaksi arava- tai korkotukivuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kyse on sellaisen asumisen tukemisesta, joka on **sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista** (valtioneuvoston asetus 166/2008). Tämä koskee lähinnä palveluasumista. Asukkaaksi ei saa kuitenkaan valita hakijaruokakuntaa, jonka varallisuus tai kuukausitulot ovat riittävät tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen.

Valittaessa asukkaita sosiaalisella tai terveydellisellä perusteella, hakijoiden asunnon-tarve, tulot ja varallisuus selvitetään ja hakijat asetetaan etusijajärjestykseen asukasvalintaperusteiden mukaan. Hakemuksen liitteenä on muiden selvitysten lisäksi oltava aina lausunto palveluasumisen tarpeellisuudesta.

Asukasvalintaperusteista kerrotaan tarkemmin ARAn Erityisryhmien asukasvalintoja koskevassa ohjeessa 5.12.2011 (dnro 17851/631/11), joka on saatavilla ARAn verkkosivuilla [www.ara.fi/asukasvalinta](http://www.ara.fi/asukasvalinta).

- Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla noudatetaan seuraavaa menettelyä valittaessa asukkaita valtion lainoittamiin tai korkotukemiin palvelutaloihin ja -asuntoihin:
- Palveluasuntojen asukkaiden valinnassa ei varallisuutena oteta huomioon hakijan vakituksessa käytössä olevaa omistusasuntoa.
  - Muutoin noudatetaan tämän ohjeen kohdassa 3.3 mainittuja yleisiä ARA-vuokra-asuntojen asukkaiden valinnan varallisuusrajoja.
  - Hakemukset, joissa varallisuus ylittää kunnan asettamat varallisuusrajat, tulee aina toimittaa etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Menettelyohjeet ovat tämän ohjeen kohdassa 8.1.

## 5.2 Poikkeus varallisuuden ja tulojen määrästä

Poikkeustapauksissa hakija voidaan valita asukkaaksi varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta (Asukasvalintaopas, s.17-18):

- 1) Asunto osoitetaan perusparannettavassa ARA-vuokratalossa asuvalle hakijalle.
- 2) Jos asunto tulee talonmiehen tai huoltomiehen asunnoksi. Säännös ei koske huoltoyhtiöiden toimistohenkilökuntaa eikä isännöitsijöitä.
- 3) Asunto osoitetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/95) 45, 46, 48 ja 88 §:n nojalla vuokraoikeuden siirtoon oikeutetulle henkilölle.
- 4) Asunnon käytön rajoitusaikaa on jatkettu 10 vuotta (Aravarajoituslaki 3 §:n 1 mom) ja vuokraus tapahtuu mainitun kymmenen vuoden aikana, poikkeus voi koskea kuitenkin enintään 15 prosenttia vuokratalon kaikista asunnoista.

## 5.3 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

Jos asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaaksi valita muitakin hakijoita. Asukkaaksi on kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä. (Asukasvalintaopas, s.19)

- Kunta päättää asukasvalinnan hyväksymisestä. Hakemukseen tulee liittää selvitys siitä, miten asuntoa on markkinoitu ja muut mahdolliset perustelut.

## 6. TILAPÄISET POIKKEUSLUVAT

### 6.1 Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa

Kunta voi antaa luvan käyttää ARA-vuokra-asuntoa muiden kuin em. edellytykset täyttävien henkilöiden asuntona tilapäisesti, kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan, kun kyseessä on yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja tarpeellisten tai muutoin kiireellisten toimenpiteiden suorittaminen. (Asukasvalintaopas s.18- 19).

- Luvan saaminen edellyttää kirjallista hakemusta kunnalle eikä luvan antaminen saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

## 6.2. Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää ARA-vuokra-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Vuokratalon omistaja tekee kunnalle kirjallisen hakemuksen asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta. Lupaa voi hakea tilapäistä tai pysyvää käyttötarkoituksen muutosta varten. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamista ilmoitettava myöntämästään luvasta ARAlle, joka voi määrätä muutettavan asunnon osalta korkotuen lakkautettavaksi. Korkotukea ei lakkauteta, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

## 7. ASUNNON KOKO JA ASUMISVÄLJYYS

Asunnon tulee olla kohtuullinen suhteessa perheen kokoon ja ikärakenteeseen kuitenkin niin, että asukasvalintaa tehtäessä otetaan huomioon hakijatalouden tilanne (esim. yhteishuoltajuus) ja asuntomarkkinatilanne (Asukasvalintaopas s. 7). Tarvittaessa lisätietoja voi kysyä kunnan asuntoviranomaiselta (yhteystiedot ohjeen lopussa).

## 8. ASUKASVALINNAN VALVONTA

Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla asukasvalinnan valvonta tehdään ns. jälkivalvontana eli ARA-vuokra-asuntojen omistajat eivät pääsääntöisesti lähetä asukasvalintojaan etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.

- Asukasvalinnoista tulee kerran kuukaudessa lähettää liitteen 1 mukaiset tiedot valituista vuokralaisista kuntien asuntoviranomaisille. Myös asunnon vaihtajien tiedot tulee ilmoittaa.
- Omistajien tulee varautua pyydettyä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja hakijoiden hakemusasiakirjat sekä antamaan muita laista ilmeneviä selvityksiä asunnoista ja hakijoista.

Mikäli kunta havaitsee, ettei vuokratalon omistaja noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voidaan valvontaa tehostaa muuttamalla se määräajaksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi.

### 8.1 Etukäteen kunnalla hyväksyttävät asukasvalinnat

- 1) ARAn nimeämät uudet yhteisöt toimittavat ensimmäiset asukasvalinnat korkotuki vuokra-asuntoihin etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Muiltakin yhteisöiltä uusien vuokra-asuntojen ensimmäiset asukasvalinnat voidaan pyytää etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.
- 2) Jos asukasvalinnassa halutaan poiketa tulo- ja/tai varallisuusedellytyksistä, on asukasvalinta-asiakirjat perusteluineen toimitettava ko. kunnan asuntoviranomaiselle hyväksyttäväksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, lukuun ottamatta tässä ohjeessa kohdassa 5.2 mainittuja tapauksia (näiden osalta syy poikkeamiselle on ilmoitettava lomakkeessa).
- 3) Jos hakijaruokakunta muuttaa työpaikan vuoksi pääkaupunkiseudulle ja haluaa, että huomioon otettavasta varallisuudesta vähennetään lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon arvo, on ennen valintapäätöksen tekemistä otettava yhteyttä asianomaisen kunnan asuntoviranomaiseen.

## 8.2 Pistokokein tehtävä valvonta

Kunnat pyytävät harkintansa mukaan nähtäväkseen vuokra-asuntoihin valittujen ja muiden vuokra-asuntoa hakeneiden hakemukset liitteineen Ara-vuokratalojen omistajilta.

## 9. ASUNTOMARKKINASELVITYS

ARA: n asuntomarkkinaselvitystä varten kerätään vuosittain tilastotietoja kunnan alueen asunnonhakijoista ja asunnoista. Tietoja käytetään asuntopoliittisen päätöksenteon pohjana. Kunta pyytää tiedot toimijoilta erillisellä lomakkeella.

## 10. OHJEEN VOIMAANTULO

Näitä ohjeita noudatetaan 1.1.2017 alkaen Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla.

## 11. YHTEYSTIEDOT

### HELSINGIN KAUPUNKI

Kiinteistövirasto  
Asunto-osasto  
Valvonta  
PL 2201  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
puh. 09 310 1671 (vaihde)  
[asuntoas@hel.fi](mailto:asuntoas@hel.fi)

### ESPOON KAUPUNKI

Tekninen ja ympäristötoimi  
Asuntoyksikkö  
PL 49,  
02070 ESPOON KAUPUNKI  
puh.09 81621 (vaihde)  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

### VANTAAN KAUPUNKI

Yrityspalvelut  
Asumisasioiden yksikkö  
Kielotie 28  
01300 VANTAA  
puh. 09 839 11 (vaihde)  
[etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi)  
Erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander  
p.09 839 22966  
Asumisen erityisasiantuntija Elisa Ranta  
p. 09 839 26529

### Jakelu

ARA-vuokra-asuntojen omistajat